

Upphävande av del av Byggnadsplan för Nols stationssamhälle
(Plan 301 a), Nol 3:25 m.fl.

Ale kommun, Västra Götalands län

PLANBESKRIVNING



Beslut:

Godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden	2014-05-15
Laga kraft	2014-06-16

Enkelt planförfarande
2014-05-08

Handlingar

Karta med avgränsning för område som ska upphävas, skala 1:2 000 (A1)

Planbeskrivning

Fastighetsförteckning, daterad 2013-02-13

Översiktlig översvämningsskartering SMHI

Skredrisker i Göta älvdalen i ett förändrat klimat 2012

Geoteknisk utredning: Nol bilparkering – pendelparkering 2012-11-19

PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen är till för att underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och att redovisa de syften och förutsättningar planen har. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan.

DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet är att upphäva de byggrätter som inte tagits i anspråk för industriverksamhet i Byggnadsplan för Nols stationssamhälle (Plan 301a), Nol 3:25 m.fl. för att bevara strandängarna vid Göta älv. I samband med upphävandet upphävs även en del av plan 311 - Nol Riksväg 45 som gäller inom en begränsad del av området (550 kvm) mellan 301a och 348. Området är planlagt för järnvägsändamål.

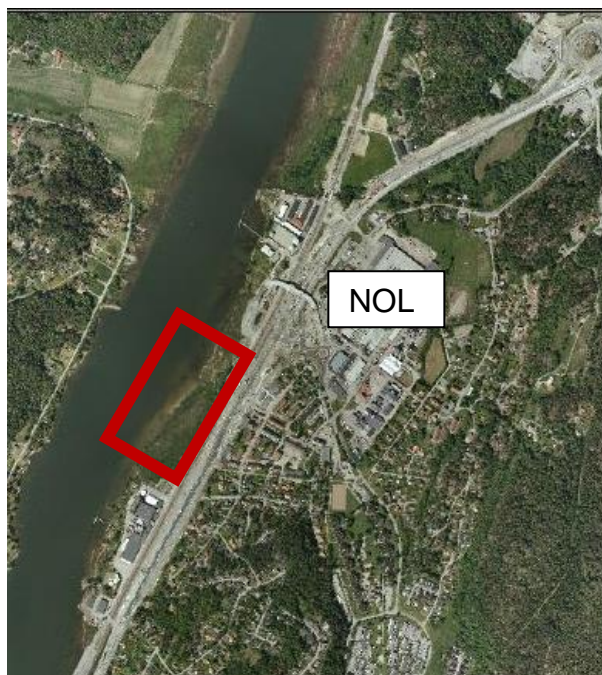
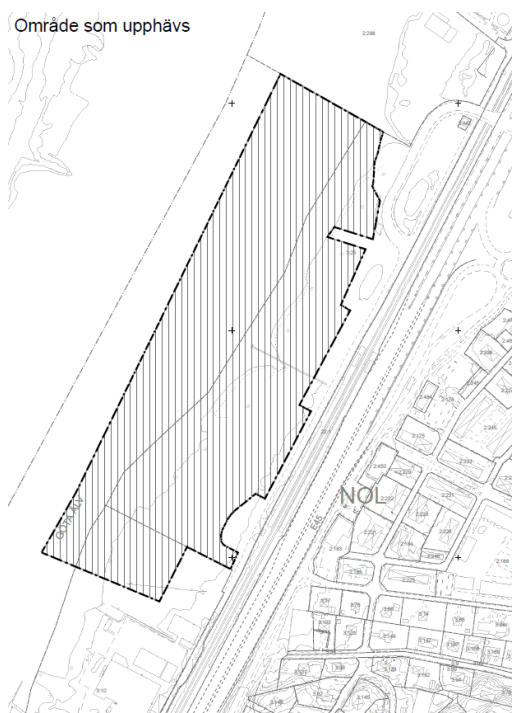
Älvens strandängar är unika, artrika våtmarker som uppstått genom naturliga översvämningar och områdena hyser naturvärden. Området har även bedömts som olämpligt för byggnation på grund av dåliga geotekniska förhållanden och översvämningrisk.

När byggnadsplanen upphävs inträder strandskyddet enligt 7 kapitlet 13 § miljöbalken (MB). Syftet med strandskyddsbestämmelserna är att stärka allemansrätten vid vatten. Ett införande ger möjlighet att säkra området för friluftsliv och skydda växt- och djurlivet. Sektor samhällsbyggnad bedömer att strandskyddet utgör ett tillräckligt starkt skydd för att bevara strandängarna längs Göta älv.

Konsekvensen av upphävandet är att planberedskap för industrimark minskar. I Nol finns andra områden som är planerade för verksamheter vilket gör det möjligt för etableringar även i framtiden. Byggnadsplanen är från 1939-06-07 och saknar genomförandetid. Kommunen kan utan krav på ersättning för borttagna byggrätter upphäva planen när genomförandetiden tagit slut.

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger väster om väg E 45 och järnvägen och öster om Göta älv i höjd med Nol. Området där planen upphävs utgör 9,7 ha, varav cirka 6,3 ha utgör vattenområde och cirka 3,4 ha utgör land.



Orienteringskarta

Markägförhållanden

Marken inom planområdet utgörs av fastigheterna Nol 3:25 (kommunägd) och Nol 3:10 (privatägd). Av den privata marken utgör cirka 0,5 ha landområde. Kommunägt landområde utgör 3 ha.

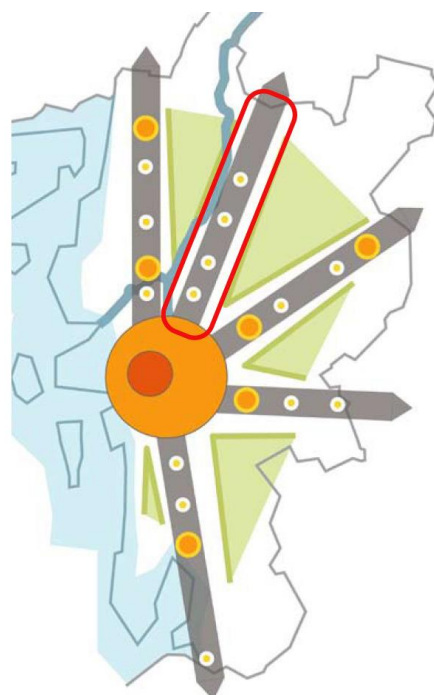
Planens förenlighet med Miljöbalken

Upphävandet av Byggnadsplan för Nols stationssamhälle (Plan 301a) bedöms vara förenlig med en från allmän synpunkt lämplig användning av mark- och vattenresurser enligt 3, 4 och 5 kap miljöbalken.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Regionen

Struktur bilden (till höger) för Göteborgsregionens kommunförbund (GR) ligger till grund för det gemensamma arbetet med att utveckla en långsiktigt hållbar struktur i regionen. Bilden redovisar utvecklingen av kärnan, stadsområdet, huvudstråken, kustzonerna och de gröna kilarna. Huvudstråken utgör ryggraden i Göteborgsregionen och ska stärkas för att alla delar av regionen ska bli långsiktigt livskraftiga. Utvecklingen av huvudstråken ska ske med stöd av en attraktiv och kraftfull pendel- och regiontågstrafik. Ett bostadsbyggande i stationsnära lägen, eller i orter som med god kollektivtrafik är knutna till stationslägena, stärker förutsättningarna för en uthållig tillväxt i Göteborgsregionen och ger förutsättningar för att kunna gå eller cykla till och från en pendel-/regiontågsstation, om bostadsbyggandet sker inom en kilometer från stationsläget. Ale kommun utgör ett av huvudstråken som tillsammans ska utgöra ryggraden i Göteborgsregionen.



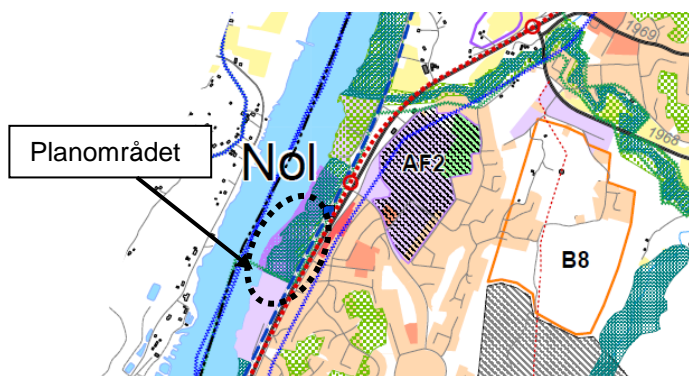
Upphävandet av byggnadsplanen strider inte mot regionens struktur bild. Nols stationsområde med pendelstation ligger öster om planområdet. Området kan utvecklas och bli ett naturområde och en tillgång för boende i samhället.

Gällande översiktsplan

Området är markerat som industri i ÖP 07. I översiktsplanen, kap 1.2 *Hållbar samhällsutveckling*, anges att bebyggelseutveckling utefter älvstranden är olämpligt. Industribebyggelse är olämpligt främst på grund av svåra geotekniska förhållanden och vibrationerna från väg och järnväg.

Traditionellt har det inte varit lockande att bebygga de låglänta, sankna strandängarna utan bebyggelsen har sökt sig till fastare marker. Det är först efter stora utfyllnadsarbeten som älvstränderna tagits i anspråk och då till olika verksamhetsområden. Idag värdesätter kommunen naturen och strandängarna så mycket att de har skydd genom att de förklarats som riksintresse för naturvård och friluftsliv. I översiktsplan anges även att *översyn av detaljplan 301a pågår för området norr om Axel Christiernsson*, dvs. planområdet.

Området AF2, se karta nedan är prioriterat för nyetablering av småindustri, kontor och handel. Det området utgör cirka 20,8 ha och är inte fullt utnyttjat idag. Det innebär att även om aktuellt planområde, som idag är planerat för industri, upphävs till förmån för bevarande av naturområden kommer det att finnas planberedskap för verksamhetsetableringar i samhället framöver.

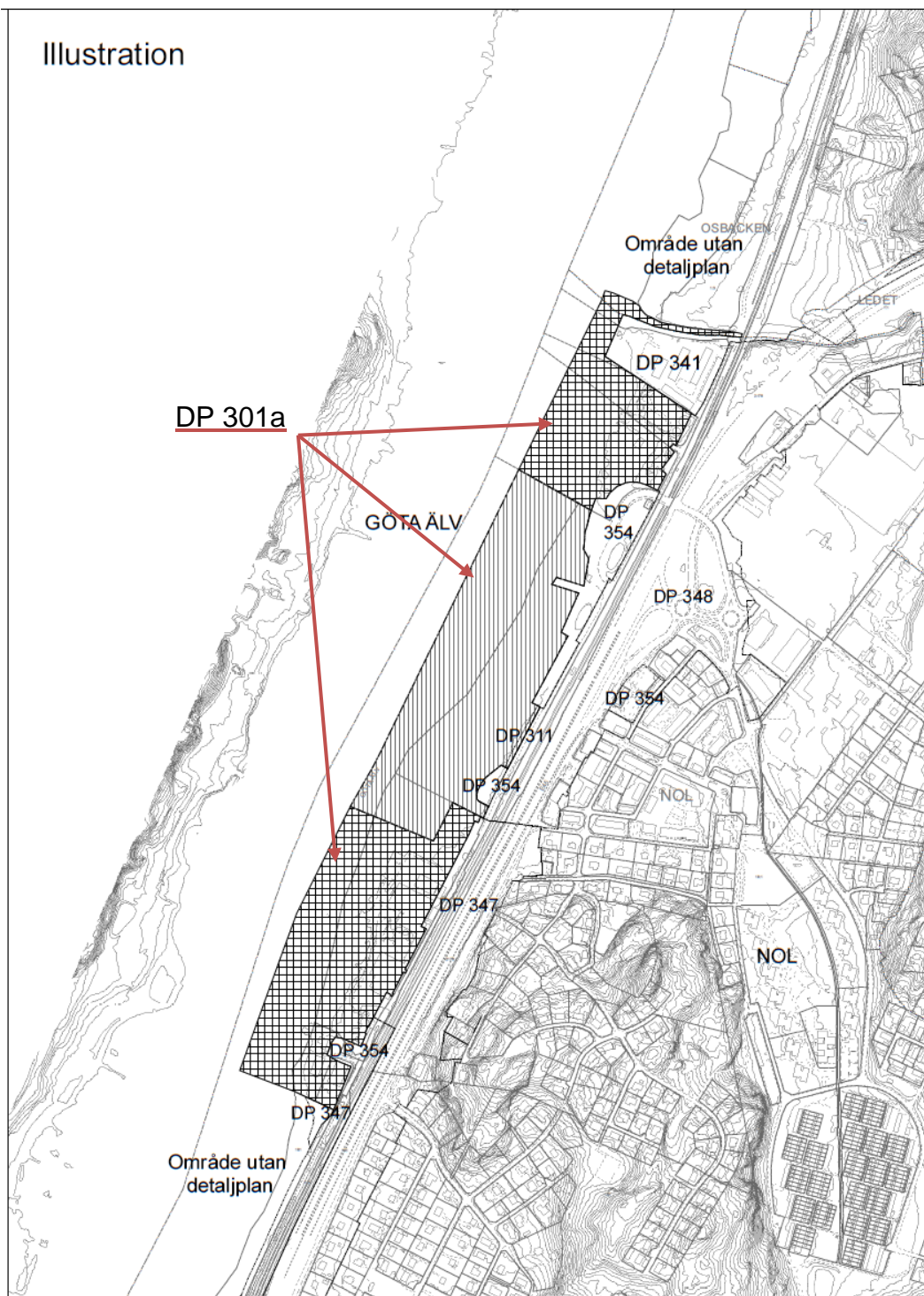





Utdrag ur översiktsplan för Nol – Ale ÖP 07

Detaljplaner

Gällande byggnadsplan, 301a anger industri för området. Byggnadsplanen är från 1939-06-07 och saknar genomförandetid. Plan 311 - Nol Riksväg 45 gäller inom en begränsad del av området (utgör 550 kvm) mellan 301a och 348. Detaljplanen anger område för järnvägsändamål.

Illustration



-  Område där 301a fortsätter att gälla
-  Område där 301a upphävs
-  Planområden angränsande detaljplaner

Kartan visar vilket område som upphävs och vilka områden där 301a fortsätter att gälla samt vilka detaljplaner som angränsar till upphävande området.

Strandskydd

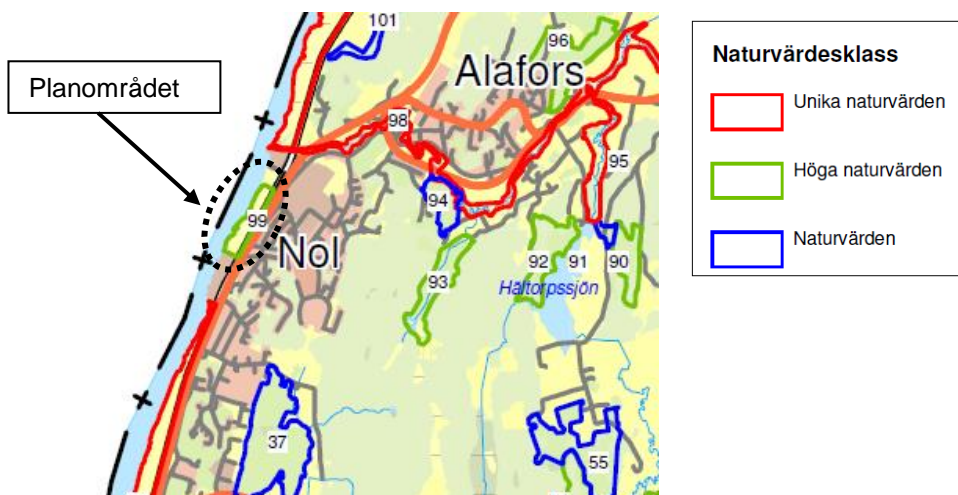
Göta Älv har strandskydd på 100 meter för planer gjorda efter 1975, såvida annat ej anges i planen. För Plan 301a gäller ej generellt strandskydd.

Kommunala beslut i övrigt

Samhällsbyggnadsnämnden, SBN § 57, 2012-03-22, beslutar att upphäva detaljplanerna för området norr om fabriksområdet i Nol och söder om Nols Båthamn (dvs Byggnadsplanen, 301a). Inför granskning och antagande av planen har Samhällsbyggnadsnämnden fattat ett inriktningsbeslut, SBN § 123, 2013-09-19, avseende avgränsningen av upphävandeområdet.

Naturvårdsprogram

I kommunens naturvårdsprogram ingår området som en del av strandängerna mellan Nödinge och Nol. Området utgörs av betad strandäng och buskmarker längs älvstranden och området har betydelse för fågellivet och innehåller en intressant flora. I området har bland annat följande arter noterats: Kungsfiskare, vattenstånd, vattenskräppa, hästskräppa, pilblad, veksäv, nålsäv, igelknopp, gulärla, näktergal, buskskvätta och häger. Området har naturvärdesklass 2 vilket innebär höga naturvärden.



Utdrag från Naturvårdsprogram Ale

Kulturarvsplan

Strandängsområdena utmed Göta älv ingår i Ales kulturarvsplan. De flacka strandängarna har under århundraden utgjort en viktig del i jordbrukslandskapet kring gårdarna i Göta älvs dalgång. Här har bedrivits slätter för insamling av vinterfoder och senare bete. De öppna markerna har också en stor betydelse för upplevelsen av landskapet och älven och är ett av kännetecknen för Aletrakten, ett verkligt varumärke för Ale kommun.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRSLAG TILL UPPHÄVANDE

Riksintressen

FP5 Göta älv

Planområdet ingår i riksintresse Göta älv som är av stor betydelse för det rörliga båtlivet och även för bilburet friluftsliv. Förbindelse mellan Västerhavet och Vänern samt via Vättern till Östersjön. Området utgör ett värdefullt och synnerligen omväxlande kulturlandskap kring Göta älv och Nordre älv.

NRO 14122 Göta och Nordre älvs dalgångar

Strandängarna, maderna och älven är av stor betydelse för häckande och rastande våtmarksfåglar. Denna funktion förstärks av Göta älvs strategiska läge i ett flyttningsstråk för många fågelarter. Särskilt värdefulla lokaler är Mariebergs våtmarker, Stora Viken och Åskekärr. Göta älv med biflöden är viktiga vandrings-, lek- och uppväxtområden för bl a lax, öring, asp och faren.

Planområdet passeras i öster av **Riksintresse för E45** och **Riksintresse för Norge-Vänernbanan**.

Natur och landskap

Naturmiljö

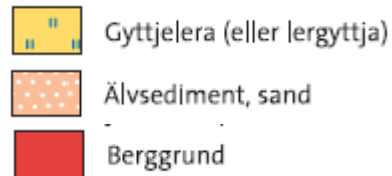
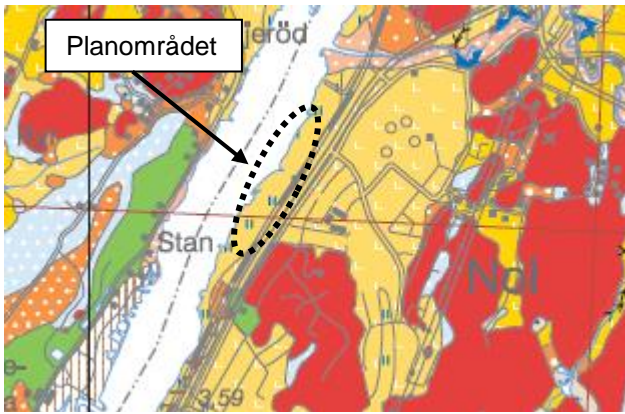
Göta älv är en unik naturmiljö med rik biologisk mångfald. Älven har påverkats genom muddring, strandskoning och olika exploateringar. Älven och strandområdena har mycket stor betydelse för fågellivet som häcknings- och rastlokal. Det är viktigt att bevara opåverkade bottnar och strandmiljöer. Det är även angeläget att skydda älven mot utsläpp av föroreningar. Naturen i området utgörs av betad strandäng och buskmarker. Landskapet är flackt och översvämmas ofta under vår och höst.



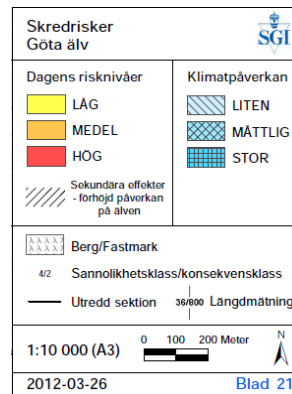
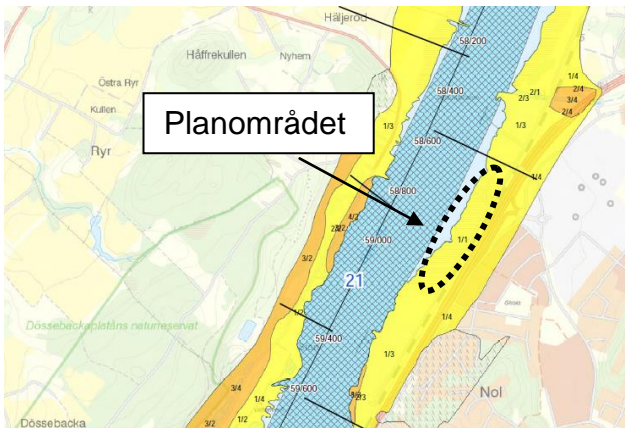
Planområdet översvämmat oktober 2013

Mark och geotekniska förhållanden

Jordarten utgör gyttjelera. Gyttjelera är en finkornig jordart med hög organhalt. Gyttjelera har undermålig bärighet vilket innebär dåliga geotekniska förhållanden i området. Om marken tas i anspråk för industribebyggelse enligt byggnadsplanen innebär en byggnation ett betydande ingrepp i miljön.



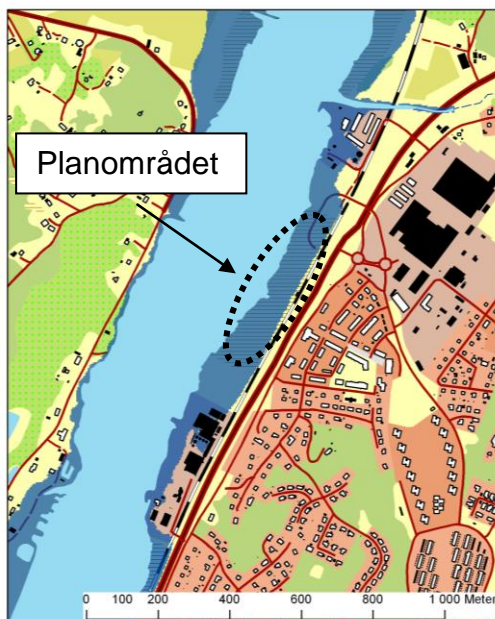
Utdrag från SGU:s jordartskarta



Utdrag från SGI:s skredriskkarta

Bebyggelse

Inom området, där planen upphävs, finns ingen bebyggelse uppförd. I norr och söder angränsar industribebyggelse. Älven var en gång "pulsådern" för industrin i Nol liksom för kringliggande samhällen. Att förlägga industrin nära älven var tidigare strategiskt ur transportsynpunkt. I dag utgör älven inte en förutsättning för etablering av verksamheter utan innebär snarare en risk avseende översvämning. Strandängerna står i dagsläget regelbundet under vatten, främst vår och höst. Under kommande årtionden kommer älvens vattennivå successivt att höjas vilket gör området olämpligt för byggnation.



Mörkblått på kartan visar översvämmade landområden vid förhållanden liknande stormen Gudrun 2005



Industribebyggelse söder om planområdet



Industribebyggelse norr om planområdet

Vägnät

Inom planområdet finns inga vägar. Öster om planområdet ligger Strandvägen som angör befintliga industriverksamheter som angränsar till planområdet. Öster om Strandvägen ligger järnvägen och E45.

KONSEKVENSER AV UPPHÄVANDET

Upphävandet av del av byggnadsplanen innebär att byggrätt för industri begränsas till de områden som i dag är ianspråktagna och att byggrätt upphävs inom planområdet. Konsekvensen av upphävandet innebär att marken i framtiden inte kan bebyggas utan att en ny plan upprättas.

Upphävandet medför att byggrätt försvinner på del av privatägd fastighet Nol 3:10 och kommunalägd fastighet Nol 3:25.

En yta om cirka 3000 kvm som omfattas av byggnadsplan 301a på fastigheten Nol 3:10 undantas från upphävandet till förmån för utveckling av pågående verksamhet. Avsikten med ytan är från bolagets sida att möjliggöra för utbyggnad av trafikytor och då främst parkering. Visuellt bedöms ett nyttjande av marken med parkering lämpligare än att uppföra en byggnad. En byggnad bedöms vara direkt olämplig i detta läge med tanke på de tekniska svårigheterna såväl som för landskapsbilden. Bygglovets utgör den prövning i vilken en byggnad kan styrkas eller avstyrkas. Bedömningen är ändå att risken för byggnad är liten eftersom de tekniska förutsättningarna är svåra.

När byggnadsplanen upphävs inträder strandskyddet. Strandskyddet bedöms utgöra ett bra instrument för att säkerställa att strandängens värden kan bevaras. Ett upphävande bedöms ha positiv påverkan på Göta Älv och är förenligt med de naturvärden och den unika miljö som älven utgör. Upphävandet är även positivt för landskapsbilden i den meningen att området skyddas mot eventuell tillkommande bebyggelse. Ur rekreationssynpunkt bedöms upphävandet som positivt eftersom marken utgör naturmark där allemansrätten gäller.

Upphävandet av gällande byggnadsplan bedöms påverka riksintressena för friluftsliv och natur positivt. Upphävandet bedöms inte påverka riksintressena för infrastruktur nämnvärt.

Enligt plan och bygglagen ska bebyggelse lokaliseras till mark som anses lämplig för ändamålet med hänsyn till bland annat jord-, berg- och vattenförhållanden. Markens beskaffenhet bedöms som undermålig i området. Ur översvämningssynpunkt är marken inte lämplig att bebygga.

Befintlig infrastruktur påverkas ej av upphävandet av del av byggnadsplanen.

Miljökvalitetsnormer

Enligt 2 kap 10 § PBL (Plan- och bygglagen, SFS 2010:900) ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas vid planläggning.

Planenheten bedömer att upphävandet av del av byggnadsplan i Nol inte har någon påverkan på miljökvalitetsnormerna. Upphävandet förhindrar snarare kommande industrietableringar och ytterligare transporter till och från området.

Behov av miljökonsekvensbeskrivning

Ale kommun bedömer att ett genomförande av upphävandet av del av byggnadsplan 301a, Nol inte leder till en betydande påverkan på miljö, hälsa eller hushållning med mark, vatten eller andra resurser enligt 4 kap. 34§ i PBL. En miljökonsekvensbeskrivning för planen har därför inte upprättats.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Planärendet handläggs enligt reglerna för enkelt planförfarande enligt Plan- och bygglagen kap 5 § 7 och efter följande preliminära tidplan:

Samråd	mars/april 2013
Antagande	maj 2014

Genomförandetid

Upphävandet gäller från den dagen upphävandet av del av byggnadsplan 301a vinner laga kraft.

Utökat strandskydd

För att säkerställa att hela området omfattas av strandskydd krävs att området utöver får utökat strandskydd. Länsstyrelsen har genomfört en översyn av områden för utökat strandskydd i Ale kommun. Planområdet tas med i denna översyn och får utökat strandskydd vars gränser kommer följa planområdets.

Ersättning

Upphävandet är ej ersättningsgrundande eftersom genomförandetiden i gällande detaljplan har gått ut.

Tekniska frågor

Ledningar (vatten, avlopp, dagvatten och värme) påverkas inte av upphävandet. Inga befintliga ledningar finns i området.

Ekonomiska frågor

Ale kommun betalar samtliga kostnader för planupphävandet.

Medverkande tjänstemän

Från Ale kommun har ansvariga planarkitekter Elin Celik och Magnus Lövdahl, planarkitekt Erik Wikström, kartingenjör Linda Henningsson, mark- och exploateringschef Lars Lindström och kommunekolog Göran Fransson medverkat.

Planförfattare

Linnea Carlsson, planeringsarkitekt från Radar arkitektur & planering AB, har anlitats i framtagandet av planhandlingar.

Sektor samhällsbyggnad, plan och bygg
Alafors 2014-05-08

.....
Elin Celik
Planarkitekt

.....
Alvaro Florez
Enhetschef Plan